

### Annet Steinführer: Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation

Sunega, Petr

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Rezension / review

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Sunega, P. (2005). Annet Steinführer: Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 41(2), 327-330. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-55362>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

**Annett Steinführer: *Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation***  
Wiesbaden, VS Verlag für  
Sozialwissenschaften 2004, 332 s.

Publikace svým zaměřením představuje příspěvek v české sociologii nepříliš frekventované oblasti sociologie měst a regionů. Autorka při jejím zpracování (jedná se o přepracovanou a zkrácenou verzi disertační práce) vycházela z interdisciplinárního přístupu podloženého studiem ekonomie, sociologie a práva na univerzitách v Lipsku a Chemnitzu. Publikace představuje komparativní vzhled do chování a rozhodování jednotlivců a domácností na bytovém trhu ve dvou odlišných městech dvou odlišných zemí – Lipska v (bývalém východním) Německu a Brna v České republice. Je třeba podotknout, že publikace je svým způsobem výjimečná už díky autorčině dobré znalosti českého jazyka, která jí umožnila dobře a citlivě postihnout české realie a napomohla jí i metodologicky se vypořádat s problémy multikulturního srovnání.

Úvodní kapitola je věnována popisu aktuálního stavu řešené problematiky a zasazení zkoumaného problému z metodologického hlediska. Předmětem zájmu hodnocené studie jsou zejména „v průběhu životního cyklu jednotlivce/domácnosti pravidelně se opakující hodnotící a rozhodovací procesy vztahující se k subjektivně vnímanému místu bydliště“ (str. 41). Rozhodovací procesy o setrvání nebo odchodu z místa stávajícího bydliště jsou podle autorky ovlivněny celou řadou faktorů – aktuálními bytovými potřebami souvisejícími zejména s průběhem životního cyklu jednotlivce/domácnosti, představami o ideálním bydlení v kontrastu k subjektivnímu hodnocení kvalit stávajícího bydlení (nejen domu/bytu, ale i širšího prostředí), materiálními a kulturními podmínkami, ale i institucionálním prostředím, především pak vztahem mezi nabídkou a poptávkou na daném dílčím bytovém trhu. Autorka se snaží v porovnání se studii věnovanými mobilitě domácností vymezit zkoumaný problém poněkud širěji – nejen jako rozhodování mezi

odchodem z místa stávajícího bydliště nebo setrváním, ale jako rozhodování mezi dvěma sadami strategií – „odejít“ (*Handlungsset „Gehen“*) a „zůstat“ (*Handlungsset „Bleiben“*). Strategie „zůstat“ v místě stávajícího bydliště tak může mít například podobu: a) postupného přizpůsobení představ a přání existující realitě, b) odsunutí realizace bytových potřeb na pozdější dobu, c) „být slyšen“ (*Voice I*), tj. aktivně se podílet na vybraných aktivitách v dané lokalitě, d) renovace/přestavby stávajícího bytu, e) aktivit směřujících ke zlepšení prostředí v okolí bydliště, f) hledání kompenzací nenaplněných potřeb v oblasti bydlení (např. druhé bydlení, zahrádka apod.).

Institucionální změny po roce 1990 v Německu a v České republice významným způsobem ovlivnily i rámec, v němž se odehrávaly individuální rozhodovací procesy domácností. Autorka tyto změny popisuje a hodnotí ve druhé kapitole, zejména s ohledem na vývoj bytového trhu, s tím přímo či nepřímo spojené procesy sociálně prostorové diferenciaci a v neposlední řadě strukturální ekologické změny. Za hlavní změny v průběhu transformačního období v oblasti bytového trhu označuje privatizaci, restituci, postupnou deregulaci cen bydlení a převod velké části státních bytů do vlastnictví obcí (v případě ČR) resp. transformovaných podniků bytového hospodářství a družstev (v případě Německa).

Autorka konstatuje, že i přes rostoucí sociální nerovnosti v průběhu transformačního období se tyto v plné míře nepromítly do sociálně prostorové segmentace měst a regionů a nenaplnily se tak předpovědi z počátku 90. let. Současně však upozorňuje na deficit výzkumu v této oblasti jak na území bývalého východního Německa, tak zejména v ČR. Na území bývalého východního Německa započal v letech 1993/94 trend suburbanizace, který měl v porovnání s jinými zeměmi západní Evropy do jisté míry specifický charakter. Neprojevoval se totiž pouze stěhováním domácností do kolonií rodinných a řadových domků v zázemí velkých měst, ale rovněž odchodem poměrně velké

části domácností do novostaveb bytových domů s nájemními byty s velkým podílem nerodinných domácností. Procesy sociálně prostorové diferenciaci probíhaly i uvnitř měst, autorka uvádí dva hlavní trendy: a) zhodnocování (technické i kulturně-sociální) reprezentativních čtvrtí (původní zástavby), částečně spojené s procesem gentrifikace; b) sociální segregace panelových sídlišť postavených za éry bývalé NDR. Sociální segregaci sídlišť nezabránila ani rozsáhlá a finančně nákladná opatření směřující k technickému zhodnocení domů i širšího obytného prostředí v těchto lokalitách. K procesu sociální segregace vedly kromě standardu bydlení nevyhovujícího současným požadavkům i další důvody – především sociálně-kulturní percepce sídlišť jako apriori stigmatizovaného bydlení, která byla do značné míry převzata a poměrně rychle rozšířena mezi veřejností na základě negativních zkušeností v západním Německu a ostatních západních zemích. Svou roli sehrály i sociálně selektivní migrační toky související se skutečností, že většina obecních sociálních bytů byla situována právě v sídlištní výstavbě. Příliv sociálně slabších domácností posílil následně i migrační tendence stávajících obyvatel sídlišť.

Procesy sociálně prostorové diferenciaci v ČR v porovnání se situací v bývalém východním Německu vykazují naproti tomu mnohem větší míru setrvačnosti a persistence v důsledku odlišného institucionálního vývoje. Převládá poptávka nad nabídkou bydlení, ochrana nájemních smluv uzavřených před rokem 1989 a privatizace bytů stávajícím nájemníkům jsou faktory, které zabraňují rozsáhlejší mobilitě domácností a s tím spojeným procesům sociálně prostorové diferenciaci a sociální segregace.

Ve třetí a čtvrté kapitole autorka popisuje metody použité v následujícím komparativním srovnání případových studií dvou měst – Lipska a Brna. Komparace byla prováděna zejména s využitím výsledků standardizovaného dotazníkového šetření ve dvou vybraných lokalitách v každém městě a hloubkových rozhovorů s vybranými oby-

vately v těchto lokalitách. Doplnkový zdroj informací zejména pro účely analýzy nabídky a poptávky na lokálních bytových trzích představovaly inzeráty v hlavních místních inzertních periodikách. Pro účely komparace se autorka snažila zvolit města srovnatelná velikostně i strukturálně – Lipsko i Brno jsou druhými největšími metropolemi ve svých zemích (v případě Německa to platí pocho-pitelně pouze na území bývalého východního Německa), mají srovnatelný počet obyvatel, představují významná regionální centra, odpovídají typu středoevropských měst, významnou část bytového fondu představují byty v panelových domech (v Lipsku cca 30 %, v Brně 43 %). Výběr lokalit pro realizaci průzkumu byl třístupňový, v prvním kroku byly vybrány dva typické druhy zástavby pro dané město, ve druhém kroku pak podle jistých kritérií lokality s daným typem zástavby, kde by bylo možno realizovat šetření, posledním stupněm byl výběr dvou čtvrtí – jedné „typické“ a jedné „problémové“, kde bylo realizováno šetření. Všechny lokality, v nichž bylo šetření realizováno, se nacházely ve staré zástavbě nedaleko centra města.

Detailnímu popisu sociodemografické struktury dotázaného vzorku domácností v jednotlivých lokalitách obou měst je věnována pátá kapitola studie. V šesté a sedmé kapitole jsou v širším kontextu prezentovány výsledky dotazníkového šetření v Lipsku. Autorka na jedné straně konstatuje, že v podmínkách převisu nabídky na trhu nájemního bydlení (tedy situace v Lipsku) fungují procesy segmentace bytového trhu stejně jako v podmínkách bytového nedostatku, protože poptávající jsou schopni shromáždit informace pouze o určité části bytového trhu, nejsou tedy dokonale informováni. Na druhé straně konstatuje, že míra sociální segregace je ve zkoumaných lokalitách poměrně nízká, patrná je naopak kontinuita a znovuvytváření sociálního mixu populace. Proti sociální segregaci působily zejména sanační zásahy financované z veřejných prostředků, které nesměřovaly pouze do atraktivních lokalit, a dále klesající nájemné v sektoru nájemní-

ho bydlení, které „zpřístupnilo“ regenerované nájemní byty ve starší i nové zástavbě širšímu spektru populace, nejen příjmově silnějším domácnostem. Z výsledků výzkumu je rovněž patrný významný nárůst mobility – pouze jeden respondent z deseti dotazovaných se ve sledovaném období ani jednou nepřestěhoval. Hlavními parametry, podle nichž se dotazovaní orientovali při hledání bytu, byly zejména jeho velikost a výše nákladů na bydlení. Nepotvrdila se tak autorčina hypotéza, že v podmínkách relativně vysokého standardu bydlení bude hlavním faktorem podněcujícím mobilitu domácností kvalita okolního prostředí. Spíše se zdá, že mobilita domácností je i nadále více spojena se snahou přestěhovat se do kvalitnějšího bytu (z hlediska rozlohy, vybavení, stáří atp.). Naopak se potvrdila hypotéza, že při rozhodování domácností v podmínkách přebytu nabídky na trhu nájemního bydlení převažují individuální rozhodnutí ve prospěch strategie „odejít“ (*Handlungsset „Gehen“*), nicméně je zde patrná významná selektivita s ohledem na fázi životního cyklu domácnosti a její složení (jinými slovy, stěhovat se chtějí hlavně mladí respondenti). Projevila se rovněž skutečnost, že většina nově příchozích respondentů v dané lokalitě nepocituje žádné významnější vazby k danému místu a své bydlení považuje spíše za jakousi „přestupní stanici“ na cestě k ideálnímu bydlení, což v budoucnu může mít za následek oslabení sociálních vazeb a posílení pocitu anonymity.

Výsledky empirického šetření v Brně částečně vyvrátily autorčinu hypotézu, že zamýšlená i skutečná mobilita domácností v Brně je orientována především na uspokojení elementárních bytových potřeb, zatímco faktory geografické polohy a kvality okolního prostředí hrají až druhořadou roli. Značná diference mezi rozsahem zamýšlené a skutečně realizované mobility naopak svědčila ve prospěch hypotézy, že výsledkem rozhodování domácností o místě bydliště v podmínkách přebytu poptávky nad nabídkou jsou často nedobrovolná rozhodnutí v rámci strategie

„zůstat“ (*Handlungsset „Bleiben“*). Mobilitu domácností ovlivňuje významně rovněž probíhající privatizace obecních bytů (označována výstižně jako „reálný experiment“, při němž je uplatňována strategie „learning by doing“). V porovnání se situací v Lipsku se v Brně doposud jen částečně projevují procesy symbolické či reálné sociálně-prostorové diferenciacie, což je dáno jednak výše zmíněnými institucionálními odlišnostmi, jednak skutečností, že zhodnocování vnitřní zástavby ve formě rozsáhlých sanačních opatření bylo realizováno jen ve velmi omezené míře. Naopak, vnitřní zástavba v centru města nepředstavuje podle autorky dosud prakticky žádnou „konkurenci“ panelovým sídlištěm na okrajích města, která jsou hodnocena pozitivně zejména s ohledem na kvalitu životního prostředí. Důvodem je podle autorčiny tvrzení mimo jiné fakt, že většina obecních nájemních bytů je soustředěna ve staré zástavbě v centru města a právě zde se soustřeďují sociálně znevýhodněné skupiny obyvatel (zejména Romové). Kromě toho nenesou sídliště (alespoň prozatím) ve výpovědích respondentů punc stigmatizovaného bydlení, jako je tomu právě v Německu. S ohledem na německé zkušenosti se podle autorky jistá relativní komparativní výhoda panelových sídlišť v porovnání s vnitřní zástavbou může jevit jako pozitivní, nicméně cena je i v tomto případě vysoká – pokračující chátrání a symbolická i faktická stigmatizace kulturního dědictví v centru města.

Autorka při zpracování publikace prokázala výborný přehled zkoumané problematiky, pečlivý a systematický přístup při jejím vytváření. Publikace je na vysoké úrovni jak z hlediska odborného, tak formálního. Kromě pozitiv je však vhodné uvést i několik kritických postřehů. Ačkoliv autorka sama uvádí, že použitá metodologie vylučuje jakékoliv zobecnění prezentovaných závěrů byt jen na úroveň celých měst, místy se takového zobecnění (například ve formě doporučení pro bytovou politiku) zcela nevyvarovala. Přitom je zřejmé, že například Brno je v porovnání s ostatními českými městy specifické

ké minimálně svou bytovou politikou. Autorka mimo jiné uvádí, že specifikem českého trhu s byty je (v porovnání s bývalým východním Německem) prohlubující se převis poptávky nad nabídkou, ale nikde toto tvrzení nezduodňuje (neuvádí, jak měří rozsah nabídky a poptávky, resp. jak je porovnává). Obecně lze říci, že právě ekonomické hledisko zůstává do značné míry opomenuto. Ačkoliv je publikace psána poměrně čtivě, její rozsah je značný, v přehršli témat se pak ztrácí hlavní poselství. I přes uvedené připomínky lze publikaci doporučit výzkumným i odborným pracovníkům, studentům, tvůrcům bytové politiky na státní i regionální úrovni a všem dalším zájemcům věnujícím se sociologii měst a regionů, sociální geografii, urbanismu a příbuzným oborům.

*Petr Sunega*

**Martin Lux, Daniel Čermák, Miroslava Obadalová, Petr Sunega, Zdena Vajdová:**  
*Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*  
Praha, Sociologické nakladatelství 2002,  
287 s.

Bydlení je nejenom jednou ze základních lidských potřeb, věcí ve své podstatě velmi soukromou, ale i oblast života, která je výrazně ovlivňována politikou státu, a tedy věcí velmi veřejnou. Kniha kolektivu autorů vedeného Martinem Luxem ze Sociologického ústavu Akademie věd ČR se primárně soustředí na veřejnou stránku bydlení. Jejím deklarovaným cílem je provést analýzu fungování trhu s bydlením a hlavních nástrojů bytové politiky v České republice a její výsledky porovnat s výstupy podobných prací provedených v jiných zemích Evropské unie. Kniha si ovšem klade nejen akademické, ale i „aplikované“ cíle, chce se věnovat i praktickým důsledkům zjištění pro českou bytovou politiku. Z nepřeberného množství potenciálních témat se záměrně soustředí na analýzu toho,

jak je trh s bydlením ovlivňován dvěma nejrozšířenějšími nástroji bytové politiky, jimiž je: sociální bydlení a adresný příspěvek na bydlení. Sociální bydlení (do nějž autoři zahrnují i regulaci nájemného) autorům reprezentuje nejčastěji používaný nástroj ovlivňování nabídky, zatímco adresný příspěvek na bydlení nejběžněji užívaný nástroj ovlivňování poptávky po bydlení.

Kniha je rozdělena do čtyř částí. První kapitola je, možná poněkud nepřesně, nazvána „Finanční dostupnost vlastnického a nájemního bydlení v ČR a zemích EU“. Tato kapitola totiž poskytuje nejen dosti detailní přehled o finanční dostupnosti bydlení v České republice, jeho vývoji v čase a srovnání se (dneska bychom řekli „starými“) zeměmi EU, ale slouží zároveň jako jakýsi všeobecný úvod do situace a dává prostor k definici a diskusi v knize používané odborné terminologie. Data o finanční dostupnosti bydlení jsou navíc využita i k prezentování výsledků pokusu na základě dostupných informací odhadnout modelovým způsobem úroveň rovnovážného tržního nájemného v bývalých sedmi krajích České republiky po případné šokové deregulaci nájemného. Další dvě kapitoly se soustředí na to, jakým způsobem by dva hlavní zmiňované nástroje bytové politiky – vytvoření sektoru sociálního bydlení a adresného příspěvku na bydlení – mohly pomoci zajistit dostatečnou dostupnost bydlení v případě uskutečnění deregulace.

Druhá kapitola pojednává o sociálním bydlení. Její větší část je věnována detailnímu popisu historie, současného stavu a analýze fungování různých systémů sociálního bydlení ve vybraných zemích Evropské unie. Ačkoliv není politika bydlení koordinována Evropskou unií, a zůstává proto v kompetenci národních států, v základním rysu – přidělování sociálních bytů jen těm žadatelům, kteří splňují kritéria sociální potřebnosti – se systémy sociálního bydlení ve všech zemích (s výjimkou Švédska) shodují. Tím se zároveň liší od situace v České republice, kde byly byty s regulovaným nájemným (tedy nižším než tržním nájemným, které proto mají